

Gemeinde Dischingen



# B E B A U U N G S P L A N

mit integriertem Grünordnungsplan  
und örtlichen Bauvorschriften

## „Katzenstein“

Textteil - Vorentwurf

Plandatum: 28.05.2018

Aufgestellt

Hermaringen, .....

.....  
Dipl.-Ing (FH) Sandra Gansloser, M.Eng.  
Stadtplanerin (akbw)

Anerkannt und ausgefertigt

Dischingen, .....

.....  
Alfons Jakl, Bürgermeister



Ingenieurbüro Gansloser  
GmbH & Co. KG  
Robert-Bosch-Straße 1  
89568 Hermaringen  
Telefon: 07322 - 9622-0  
Telefax: 07322 - 9622-50

Es gelten:

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Baugesetzbuch (BauGB)          | der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)  |
| Baunutzungsverordnung (BauNVO) | in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)   |
| Planzeichenverordnung (PlanZV) | in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)<br>zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)     |
| Landesbauordnung (LBO)         | in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416)<br>zuletzt geändert am 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) |
| Stand Liegenschaftskataster:   | April 2017  |

## INHALTSVERZEICHNIS

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>  | <b>4</b>  |
| 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1).....   | 4         |
| 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....  | 4         |
| 3. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB) .....   | 4         |
| 4. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB) .....   | 5         |
| 5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO) .....  | 5         |
| 6. Flächen für erforderliche Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....   | 5         |
| 7. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) .....   | 5         |
| 8. Flächen, die Von Bebauung frei zuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) .....  | 5         |
| 9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....   | 5         |
| 10. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....  | 6         |
| 11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....                                  | 6         |
| 12. Geh- Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) .....   | 6         |
| 13. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.s.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ..... | 6         |
| 14. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) .....  | 6         |
| 15. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB) .....  | 8         |
| <br><b>A. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 74 LBO) .....</b>  | <b>9</b>  |
| 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO) .....   | 9         |
| 2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO) .....  | 9         |
| <br><b>B. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....</b>   | <b>10</b> |
| 1. Bodenfunde (§ 20 Denkmalschutzgesetz) .....   | 10        |
| 2. Wasserschutzzone (§ 51 Wasserhaushaltsgesetz) .....   | 10        |
| 3. Altlasten .....   | 10        |
| 4. Duldung von Immissionen .....   | 10        |
| 5. Sichtfelder .....   | 10        |

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1)

#### 1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Es wird ein Mischgebiet festgesetzt.

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO sowie § 6 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen. Diese sind: Gartenbaubetriebe, Tankstellen, und Vergnügungstätten.

#### 1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Es wird ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Nutzungen sind zulässig. Diese sind: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Vergnügungstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) werden ausgeschlossen.

### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. nach § 17 BauNVO wie folgt festgesetzt:

Für das Mischgebiet: GRZ 0,6

Für das Gewerbegebiet: GRZ 0,8

#### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

##### Festsetzung nach Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe wird gem. Planeinschrieb festgesetzt.

Die Traufhöhe wird bestimmt durch den Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut und der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFB).

#### 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse werden entsprechend dem Planeinschrieb festgesetzt.

### 3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. Diese wird als Rohbaumaß auf mindestens 75 % der Grundfläche des Gebäudes definiert.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFB) wird auf max. 0,5 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Gemessen am höchsten Punkt des Geländes am Gebäude.

Maßgebend für die Höhe des bestehenden Geländes sind die in der Planzeichnung eingetragenen Höhendaten. – Diese werden im Laufe des Verfahrens vervollständigt -

#### **4. BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**

##### **Im Mischgebiet:**

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

##### **Im Gewerbegebiet:**

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise (offene Bauweise ohne Längenbeschränkung) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht einer offenen Bauweise mit einer möglichen Gebäudelänge über 50,00 m.

#### **5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO))**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

#### **6. FLÄCHEN FÜR ERFORDERLICHE NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

##### **6.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**

Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte PKW-Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausgenommen in der Anbauverbotszone der Kreisstraße sowie den von Bebauung freizuhaltenden Flächen und Leitungsrechten.

##### **6.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind generell zulässig. Ausgenommen in der Anbauverbotszone der Kreisstraße sowie den von Bebauung freizuhaltenden Flächen und Leitungsrechten.

#### **7. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Es wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kapelle“ festgesetzt.

#### **8. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREI ZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

##### **Anbauverbot**

Die innerhalb des Plangebiets verlaufende Anbauverbotszone von 15 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Kreisstraße ist von der Bebauung freizuhalten.

In der 15-30 m Zone vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn ist eine Bebauung möglich, wenn eine Zustimmung der Straßenbaubehörde vorliegt.

#### **9. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Verkehrsflächen sind gem. zeichnerischem Teil festgesetzt.

## **10. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

### **10.1 Öffentliche Grünflächen**

Es sind öffentliche Grünflächen gemäß zeichnerischer Darstellung festgesetzt.

### **10.2 Private Grünflächen**

Es sind private Grünflächen gemäß zeichnerischer Darstellung festgesetzt.

## **11. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **11.1 Entwässerung**

Das Gebiet wird zum Teil im Trennsystem entwässert und zum Teil über einen Mischwasserkanal. Die Entwässerungssystematik wird beibehalten.

Unbelastetes Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern. Der nicht versickerbare Rest ist in eine Sickermulde oder Retentionszisterne einzuleiten. Es ist ein Notüberlauf an den Regen- oder Mischwasserkanal herzustellen.

### **11.2 Anforderung an Oberflächen**

Flächen für das Parken von PKW dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden (z. B. Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit 3 cm Fuge).

### **11.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Eine Baufeldräumung und Entfernung von Baum- und Strauchbestand ist nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Brutvögeln, nur in der Zeit zwischen Oktober und Februar eines jeden Jahres, zulässig.

## **12. GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

-wird im Laufe des Verfahrens ergänzt -

## **13. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN I.S.D. BIMSCHG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Auf das ausführliche Gutachten von DEKRA Automobil GmbH vom 22.08.2017 zur Firma Konold Härtsfelder Holzindustrie GmbH wird verwiesen.

Um die Immissionsrichtwerte in den umliegenden Immissionsorten einzuhalten sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese sind von der Firma Konold Härtsfelder Holzindustrie GmbH entsprechend dem Gutachten einzuhalten.

Die Immissionswerte im Mischgebiet müssen eingehalten werden.

## **14. PFLANZGEBOTE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **14.1 Pflanzgebot 1: Bäume erhalten oder Neupflanzen (pfg 1)**

Je angefangene 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Misch- und Dorfgebiet sowie je angefangene 2000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Gewerbegebiet ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer mindestens 1 bestehender Baum zu erhalten oder 1 Baum gem. Pflanzenliste 1 zu

pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu erhalten. Bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen.

Pflanzenliste1 (pfg1)

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Acer campestre      | Feldahorn   |
| Acer platanoides    | Spitzahorn  |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn   |
| Betula pendula      | Sand- Birke |
| Prunus avium        | Wildkirsche |
| Quercus robur       | Stieleiche  |
| Sorbus aucuparia    | Eberesche   |
| Tilia cordata       | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos  | Sommerlinde |

**OBSTBÄUME**

Äpfel z. B.: Jakob Fischer, Kesseltaler Streifling, Klarapfel. Dülmener Rosenapfel, Grahams Jubiläumsapfel, Wettringer Traubenapfel, Schöner von Nordhausen, Wiltshire, Bittenfelder Apfel, Schöner von Boskop, Brettacher Apfel, Bohnapfel, Roter Eiserapfel, Wel-schisner, Später Transparent, Maunzenapfel, Hauxapfel.

Birne z. B.: Trevoux, Doppelte Philippsbirne, Conference Tafelbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue Tafelbirne, Schweizer Wasserbirne, Kronbirne, Neue Poiteau, Gräfin von Pa-ris, Madame Verte, Josefine von Mecheln, Gelbmöstler, Oberösterreichische Weinbirne.

Zwetschgen z. B.: Bühler Frühzwetschge, Oullins Reneklode, Schönberger Zwetschge, Italienische Zwetschge, Hauszwetschge, Wangenheimer Zwetschge, Ersinger Frühzwetschge.

Kirschen z. B.: Hedelfinger Riesen, Büttners Rote, Knorpelkirsche, Schwäbische Wein-weichsel.

Sonstige: Konstantinopler Quitte, Essbare Eberesche, Mispel.

**14.2 Pflanzgebot 2: Sträucher**

Im Planbereich sind, die als Pflanzgebot 2 dargestellten Neupflanzungen vorwiegend mit einheimischen, standortgerechten Arten nach Pflanzenliste pfg 2 vorzunehmen. Die Sträucher sind in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Qualität der Sträucher: Str., 2xv., 60 – 100, Pflanzabstand in der Reihe 2,00 m.

Pflanzenliste

|                    |                           |
|--------------------|---------------------------|
| Acer campestre     | Feld-Ahorn                |
| Amelanchier ovalis | Gewöhnliche Felsenbirne   |
| Carpinus betulus   | Hainbuche                 |
| Cornus mas         | Kornelkirsche             |
| Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel          |
| Corylus avellana   | Haselnuss                 |
| Lonicera xylosteum | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| Malus silvestris   | Holz-Apfel                |
| Rosa canina        | Hunds-Rose                |
| Rosa rubiginosa    | Wein-Rose                 |

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| Sambucus nigra   | Schwarzer Holunder      |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere              |
| Viburnum opulus  | Gewöhnlicher Schneeball |

## **15. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

### **Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 BauGB)**

Der Ausgleich ist spätestens zum Zeitpunkt des tatsächlichen Eingriffs fällig.

*Die Flächen und Maßnahmen werden noch konkret benannt.*



## A. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 74 LBO)

### 1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

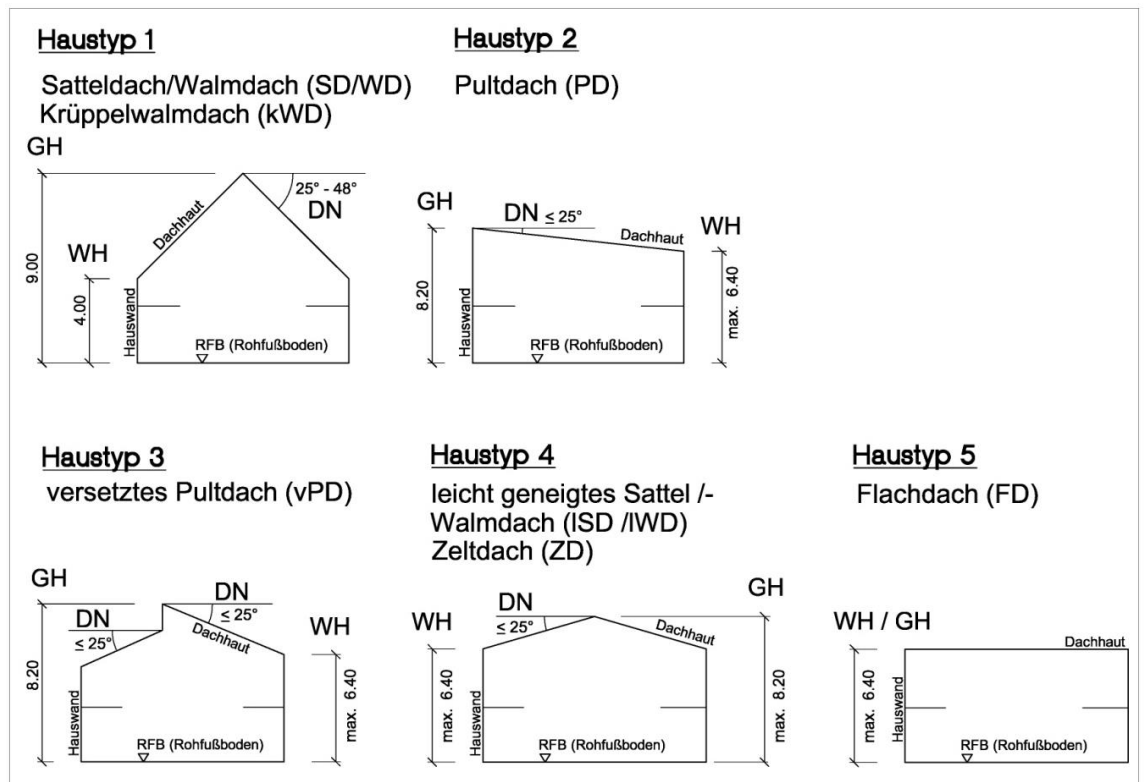
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO)

#### 1.1 Dachformen und Dachneigungen

Zulässig sind folgende Dachformen und Dachneigungen:

Im Mischgebiet MI 1 (Umfeld der Burg Katzenstein) sind nur Satteldächer, Walmdächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von mind. 15° zulässig.

Im Mischgebiet MI 2 und dem Gewerbegebiet GE sind die Dachformen und -neigungen wie in folgender Schablone zulässig:



#### 1.2 Dachdeckung

Im MI 1 darf die Dachdeckung nur in den Farben Rot und Braun erfolgen.

#### 1.3 Außenwände

Im MI 1 sind grelle und leuchtende Außenfarben für die Gebäude nicht zulässig.

### 2. WERBEANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen mit wechselndem und/ oder bewegtem Licht, sowie sich ändernden Farbverläufen sind generell nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nicht auf oder über der Dachfläche angebracht werden.

## **B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

### **1. BODENFUNDE (§ 20 Denkmalschutzgesetz)**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Heidenheim unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

### **2. WASSERSCHUTZZONE (§ 51 Wasserhaushaltsgesetz)**

Der Bebauungsplan liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungen im Egautal. Auf die Verbote der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977, Nr.5 1-WR VI 704/1, wird besonders hingewiesen und zudem ist die Schutzgebietsrechtsverordnung des Wasserschutzgebietes „Fassung im Egautal“ (LfU-Nr. 136246) vom 31.10.1967 zu beachten. Den zu erwartenden Auflagen nach den Schutzzonenbestimmungen für die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten ist Folge zu leisten.

### **3. ATTLASTEN**

In den überbaubaren Flächen des Plangebietes sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Werden bei den Aushubarbeiten Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Heidenheim, Abteilung Wasser- und Bodenschutz sofort zu benachrichtigen.

### **4. DULDUNG VON IMMISSIONEN**

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung in der Umgebung kann es zu Beeinträchtigungen in Form von Lärm-, Geruchs- und Staubentwicklung innerhalb des Bebauungsplangebiets kommen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen.

### **5. SICHTFELDER**

Im Bebauungsplan ist ein Sichtfeld eingetragen. Dieses ist zu beachten, falls an dieser Stelle eine Ausfahrt geplant wird.